

**KONSEP DAN APLIKASI AKAD IJĀRAH PADA PT. BANK
MUAMALAT CABANG BALAI KOTA MEDAN**

SKRIPSI MINOR

Oleh :

WAHYU DERMAWAN

Nim : 25.13.4.169



PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA

MEDAN

2016

**KONSEP DAN APLIKASI AKAD IJĀRAH PADA PT. BANK
MUAMALAT CABANG BALAI KOTA MEDAN**

SKRIPSI MINOR

Diajukan Sebagai Salah satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (D3)

Dalam Ilmu Perbankan Syari'ah pada Program D-III Perbankan Syariah Fakultas

Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Oleh :

WAHYU DERMAWAN

NIM : 25.13.4.169



**D-III PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2016**

**KONSEP DAN APLIKASI AKAD IJĀRAH PADA PT. BANK
MUAMALAT CABANG BALAI KOTA MEDAN**

Oleh:

WAHYU DERMAWAN

NIM: 25134169

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM D-III
PERBANKAN SYARIAH

Muhammad Ramadhan, MA

NIP. 196901031998031004

Zuhrinal M.Nawawi, MA

NIP. 197608182007101001

PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul KONSEP DAN APLIKASI AKAD IJĀRAH PADA PT. BANK MUAMALAT CABANG BALAI KOTA MEDAN telah dimunaqasyahkan dalam sidang munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, Pada tanggal 09 Mei 2016.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Medan, 09 Mei 2016

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri

Sumatera utara

Ketua,

Sekretaris,

Zuhrinal M.Nawawi, MA

Dr.HJ. Yenni Samri Julianti Nst, MA

NIP. 197608182007101001

NIP. 197907012009122003

Anggota

Penguji I

Penguji II

Muhammad Ramadhan, MA

Dr.HJ. Yenni Samri Julianti Nst, MA

NIP. 196901031998031004

NIP. 197907012009122003

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Sumatera Utara

Dr.Azhari Akmal Tarigan, M.Ag

NIP, 19721204 199803 1 002

IKHTISAR

Bank adalah sebagai intermediasi atau perantara bagi masyarakat yang kelebihan dan masyarakat yang kekurangan dana, maka bank harus dapat menjalankan usahanya dengan baik dan memberikan pelayanan yang terbaik kepada nasabah, sehingga nasabah percaya dan bersedia untuk menggunakan jasa bank tersebut. Akad *ijārah* pada PT. Bank Muamalat merupakan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa yaitu berupa pendidikan, kendaraan, dan sebagainya. Pada pembiayaan ini yang menjadi objek sewa yaitu barang modal dan barang konsumen yang bergerak. Misalnya mobil, truk, mesin-mesin dan sebagainya. Minat nasabah dalam produk *ijārah* tergantung pada promosi karena salahnya persepsi mengenai operasional bank syariah, sehingga produk-produk di bank khususnya *ijārah* tidak banyak dikenal masyarakat. Sehingga timbul pertanyaan bagaimana konsep dan aplikasi akad *ijārah* di PT. Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan ? Problematika apa yang terjadi di PT. Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan ? dari pertanyaan tersebut dapat dijelaskan karena kurangnya promosi pada akad *ijārah* ini, sehingga masyarakat lebih ke *murabahah* untuk masalah pembiayaan, cara perhitungan cicilan bagi nasabah perbulan agak rumit, contohnya akad *ijārah*, penentuan cicilan perbulannya tidak tetap mengikuti keadaan pasaran diluar, sedangkan akad *murabahah* penentuan cicilan perbulannya tetap. Dengan demikian berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan pada masa yang akan datang Bank Muamalat Cabang Medan dapat mempertahankan pembiayaan ini dan dapat menjadikan suatu prosedur agar menjadi lebih baik dan memaksimalkan pemasarannya terhadap pembiayaan ini guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada pembiayaan *ijārah*.

KATA PENGANTAR

Assallamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan rahmatnya yang berlimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Serta tidak lupa sholawat dan salam kepada Rasulullah SAW yang telah menjadi suri tauladan bagi kita semua.

Skripsi ini berisikan seluruh kegiatan penulis selama melakukan riset di **PT. BANK MUAMALAT CABANG MEDAN**, dimulai dari tanggal 29 Maret 2016 sampai dengan 2 April 2016. Kegiatan riset ini dilaksanakan dengan tujuan untuk mengembangkan pola pikir, pengetahuan, sikap dan wawasan melalui proses riset lapangan di lingkungan perusahaan. Selain itu, skripsi ini disusun untuk memenuhi kelengkapan persyaratan perkuliahan penulis di jurusan D III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yaitu yang istimewa kepada kedua orang tua penulis yaitu ayahanda tercinta H.ABDULLAH dan ibunda tersayang HJ.NURAINI GULTOM serta abangda M.Prayudha Aprian S.Pd, juga seluruh keluarga yang senantiasa memberikan perhatian dan kasih sayang serta dukungannya juga do'a berupa dorongan moril juga materil kepada penulis. Dengan

do'a restu yang sangat mempengaruhi dalam kehidupan penulis, kiranya Allah SWT membalasnya dengan segala berkah-Nya.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada

1. Bapak Alm. Prof. Dr. Nur A. Fadhil Lubis, MA selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Azhari Akmal Tarigan M, Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Zuhrinal M.Nawawi, MA selaku Ketua Jurusan D III Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak Muhammad Ramadhan, MA selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan Pembimbing Magang yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
5. Seluruh dosen yang selama ini telah memberikan ilmu-ilmu pengetahuan yang bermanfaat, yang tidak diketahui penulis sebelumnya.
6. Bapak Imam selaku Direktur Utama di PT. Bank Muamalat Cabang Medan
7. Seluruh Staf dan Pegawai PT. Bank Muamalat Cabang Medan yang telah membantu penulis dalam melaksanakan riset lapangan.
8. Kepada Sahabat tersayang Juni Wahyuni, Nurul Hidayati Tanjung, M.Ichsan Rangkuti, M. Rifai. Dan seluruh teman 6E D III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara .

Terimakasih atas tempat, pikiran, dukungan, dan motivasinya selama ini sehingga penulis dapat menyusun Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Skripsi ini belum sempurna baik penulisan maupun isi karena keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari pembaca untuk menyempurnakan isi Skripsi ini.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih, semoga Skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pembaca dan semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmad dan Hidayahnya kepada kita semua.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Medan, 13 April 2016

Penulis

WAHYU DERMAWAN

NIM: 25134169

DAFTAR ISI

	Halaman
Persetujuan	i
Pengesahan	ii
Ikhtisar	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vii
Daftar Gambar	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian	6
F. Sistematika Penulisan	7
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Akad Ijarah	8
1. Landasan hukum	10
2. Rukun dan Syarat-syarat Ijarah	11
B. Jenis-Jenis akad ijarah	14
C. Fitur dan mekanisme akad ijarah	16
D. Fatwa tentang Akad Ijarah	19

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Singkat Berdirinya PT. Bank Muamalat	22
B. Visi, Misi PT. Bank Muamalat	24
C. Pembagian Tugas dan Struktur Organisasi	24
D. Lokasi Bank Muamalat Cabang Medan	32
E. Produk Bank Muamalat	32

BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Konsep dan Aplikasi Akad Ijarah di Bank Muamalat	36
B. Problematika Produk Ijarah di Bank Muamalat	44

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	46
B. Saran	48

Daftar Pustaka	49
----------------	----

Daftar Riwayat Hidup	50
----------------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Skema <i>ijārah</i>	18
Struktur Organisasi Pada PT. Bank Muamalat	31
Mekanisme <i>ijārah</i>	37

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang masalah

Dalam pemikiran kita sehari-hari, bank adalah badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan dengan tiga bentuk kegiatan, yaitu menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat dan memberikan jasa-jasa lainnya.

Pengertian menghimpun dana adalah mengumpulkan uang dengan berbagai strategi agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank. Jenis simpanan yang dapat dipilih oleh masyarakat adalah simpanan giro, tabungan, dan deposito yang masing-masing memiliki kelebihan dan keuntungan tersendiri.

Strategi bank dalam menghimpun dana adalah dengan memberikan insentif berupa balas jasa yang menarik dan menguntungkan. Balas jasa tersebut antara lain berupa bunga pada bank konvensional dan bagi hasil pada bank syariah serta memberikan rangsangan lain yang berupa cinderamata, hadiah, pelayanan yang mudah dengan sms banking dan sebagainya.¹

Pengertian menyalurkan dana adalah memberikan kembali dana yang diperoleh melalui simpanan giro, tabungan, dan deposito kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit bagi bank konvensional dan pembiayaan bagi bank syariah. Bank sangat memegang peranan penting dalam menyalurkan pembiayaan terutama pada usaha yang sangat membutuhkan pertambahan modal ataupun seseorang baru memulai membangun usaha.

¹Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta:Kencana, 2011) h.67

Dalam dunia modern saat ini kebutuhan dana bagi seseorang memang merupakan pandangan sehari-hari. Baik dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari, apalagi dalam hal berusaha diberbagai bisnis. Dilain pihak banyak juga orang atau kumpulan orang-orang/ lembaga/ badan hukum yang justru kelebihan dana meski hanya bersifat sesaat sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis maupun sosial. Akhirnya terciptalah institusi yang secara tradisional, pihak yang kelebihan dana mensuplay dana langsung kepada pihak yang membutuhkan dana. Tetapi ulah pihak yang kelebihan dana ini dirasakan sangat mencekam dengan mencoba mencari keuntungan yang setinggi-tingginya. Inilah yang kemudian yang disebut dengan riba.

Tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan syariah adalah tiada lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-Qur'an dan As-Sunah.²

Saat ini bank syariah mempunyai pengertian bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah.

Pengertian memberikan jasa-jasa lainnya adalah untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Contohnya adalah jasa pemindahan uang (*transfer*), jasa kliring (*clearing*), jasa *safe deposit box* (kotak penyimpanan aset berharga).

²Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga keuangan Lainnya*, (Jakarta: kencana, 2014), h.85

Maka dapat disimpulkan bahwa bank syariah adalah badan usaha yang fungsinya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana kepada masyarakat, dan memberikan jasa-jasa lainnya yang sistem dan mekanisme kegiatan usahanya berdasarkan Hukum Islam sebagaimana yang diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist.

Bank muamalat merupakan lembaga keuangan syariah yang menyalurkan produk pembiayaan akad *ijārah* yang mana produk ini dapat membantu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Ijārah sering disebut dengan “upah” atau “imbalan”. Kalau sekiranya kitab-kitab fiqh sering menerjemahkan kata *ijārah* dengan “sewa menyewa”. *Ijārah* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) tanpa diikuti pengalihan kepemilikan barang itu sendiri. Bentuk pembiayaan *ijārah* merupakan salah satu pembiayaan yang dapat memenuhi kebutuhan investor untuk membeli aset hanya dengan membayarsewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar. Jadi, secara umum timbulnya *ijārah* disebabkan oleh adanya kebutuhan akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan dalam hal keuangan.³

Menurut istilah, salah satu ulama mendefinisikan *ijārah*, antara lain adalah sebagai berikut:

³Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)*, h.43

1. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* ialah “Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.

Kegiatan bank muamalat selain menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah untuk kemaslahatan umat, dalam melakukan kegiatan usahanya tersebut, diterapkan pola usaha dengan prinsip bagi hasil sebagai salah satu prinsip pokok dalam kegiatan perbankan syariah, prinsip tersebut akan menumbuhkan rasa tanggungjawab pada masing-masing pihak, baik bank maupun nasabah.

Kegiatan usaha bank muamalat selain menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana, melakukan pembiayaan, pinjaman serta pendapatan dari jasa bank syariah. Salah satu produk pembiayaan bank syariah yaitu *ijārah*.

Pada dasarnya akad *ijārah* sangat jarang digunakan di perbankan syariah, itu mungkin karena pengetahuan masyarakat tentang akad *ijārah* sangatlah sedikit atau cara pelaksanaannya yang sulit dan membuat masyarakat tidak tertarik dengan produk ini. Hal inilah yang mendasari penulis untuk menulis skripsi dengan judul **“Konsep dan Aplikasi Akad *ijārah* pada Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan”**.

B. Rumusan Masalah

Untuk memperjelas permasalahan sebagai dasar penulisan skripsi minor ini serta untuk mengarahkan dan memudahkan dalam melakukan penelitian supaya lebih terfokus dan sistematis maka rumusan masalahnya adalah :

1. Apa yang dimaksud dengan akad *ijārah*?
2. Bagaimana konsep dan aplikasi akad *ijārah* di PT.Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan ?
3. Problematika produk *ijārah* di PT.Bank Muamalat Cabang Balai Kota ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang penulis lakukan antara lain :

1. Untuk mengetahui apa yang di maksud dengan *ijārah*,
2. Untuk mengetahui apa jenis-jenis akad *ijārah*,
3. Untuk mengetahui konsep *ijārah* di Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan,
4. Untuk mengetahui problematika produk *ijārah* di Bank Muamalat Cabang Balai Kota.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian yang penulis lakukan antara lain :

1. Sebagai bahan referensi untuk pembaca yang ingin mengetahui apa itu *ijārah* dan jenis-jenisnya,
2. Sebagai bahan referensi untuk pembaca yang ingin mengetahui konsep akad *ijārah* di PT.Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan.

E. Metode Penelitian

Metode adalah cara langkah-langkah yang dilakukan dalam mengerjakan sesuatu untuk mencapai tujuan. Metode yang digunakan adalah deskriptif, yaitu cara pengklasifikasian, analisa membuat kumpulan dan laporan tentang suatu keadaan secara objektif dalam suatu deskriptif situasi.

Langkah-langkah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini dibagi ke dalam dua jenis, yaitu:

- a. Data primer, yaitu data yang berasal dari lapangan dan berkaitan dengan pokok dari penelitian ini,
- b. Data sekunder, yaitu informasi yang diperoleh secara tidak langsung seperti data yang diperoleh dari instansi atau lembaga tempat penelitian, buku, karya ilmiah dan dokumen yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

2. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data primer dikumpulkan dengan menggunakan teknik wawancara yaitu mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan,
- b. Data sekunder dikumpulkan dari studi kepustakaan, yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, buku-buku, media elektronik, dan bahan-bahan yang relevan

dengan permasalahan yang dibahas PT. Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan.

3. Analisis Data

- a. Setelah data dikumpulkan maka data dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menggambarkan, menguraikan, dan menjelaskan situasi sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi minor yang disusun oleh penulis secara garis besarnya terdiri dari lima bab yang masing-masing dirinci dalam sub-bab yaitu :

- Bab I : Pendahuluan, dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II : Landasan Teoritis, dalam bab ini penulis menguraikan dan menjelaskan beberapa hal yang berkenaan dengan pengertian akad *ijārah* menurut fiqh muamalah yang terdiri (pengertian *ijārah*, jenis-jenis *ijārah*, fitur dan mekanisme akad *ijārah*, Fatwa tentang akad *ijārah*).
- Bab III : Gambaran Umum Perusahaan, dalam bab ini penulis menguraikan Sejarah singkat berdirinya Bank Muamalat, Fungsi, visi, misi, Struktur organisasi, lokasi perusahaan, Produk Bank Muamalat.
- Bab IV : Temuan dan pembahasan, dalam bab ini penulis menguraikan konsep dan aplikasi akad *ijārah* di Bank Muamalat serta problematika produk *ijārah* di Bank Muamalat.
- Bab V : Penutup, dalam bab ini penulis menguraikan semua kesimpulan dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian *Ijārah*

Ijārah berasal dari bahasa Arab yang berarti upah, sewa, jasa, imbalan atau ganti. *Ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Secara bahasa *ijārah* digunakan sebagai nama bagi *al-ajru* yang berarti "imbalan terhadap suatu pekerjaan. *Ijarah* sebagai jual beli jasa yang bisa disebut upah-mengupah, yakni mengambil manfaat dari tenaga manusia, ada pula yang mengatakan bahwa *ijārah* itu jual beli kemanfaatan dari suatu barang atau disebut dengan sewa-menyewa. Dari definisi *ijārah*, bahwa *ijārah* di bagi menjadi dua yaitu *ijārah* atas jasa dan *ijārah* atas benda. Menurut Adiwarmanto A. Karim, *ijarah* didefinisikan sebagai hak memanfaatkan asset dengan membayar imbalan tertentu. Dengan demikian, jasa merupakan bagian dari *ijārah*, sebab *ijārah* dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu :

- 1) *Ijārah* yang bersifat manfaat misalkan sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa tanah,
- 2) *Ijārah* yang bersifat jasa misalkan jasa perhotelan, jasa biro hukum, dan sebagainya.⁴

Menurut istilah, *ijārah* (sewa-menyewa) dijelaskan oleh para ulama dengan redaksi yang beragam meskipun intinya sama.

Secara terminologi, ada beberapa definisi *ijārah* yang dikemukakan para ulama *fiqih* :

⁴ Indri, *Hadis Ekonomi*, (Jakarta:Kencana,2015), h.231

- A. Menurut ulama mazhab Hanafi, *ijārah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.
- B. Menurut ulama mazhab Syafi'i berpendapat bahwa *ijārah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang di tuju, tertentu, bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu.
- C. Adapun menurut ulama mazhab Maliki dan Hanbali, *ijārah* adalah pemilikan manfaat sesuatu yang di perbolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁵

Dari berbagai pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri. Transaksi *ijārah* didasarkan pada adanya perpindahan manfaat. Pada prinsipnya ia hampir sama dengan jual beli.

Karena yang diambil dari akad sewa-menyewa adalah manfaat dan bukan bendanya, misalnya, seperti sewa-menyewa tanah untuk pertanian. Dalam hal ini, penyewa hanya diperbolehkan mengambil manfaat dari tanah saja, bukan memilikinya. Kata *ijārah* dan jasa mempunyai titik singgung dalam konsep upah-mengupah (*ujrah*) sebab jasa atau pelayanan yang diberikan seseorang dimaksudkan untuk mendapatkan upah atau bayaran. Dengan kata lain, upah (*ujrah*) merupakan bagian dari *ijārah*.⁶

Dalam konsep *ijārah*, pemilik yang menyewakan manfaat disebut *mu'jir* (orang yang menyewakan) sedangkan pihak lainnya yang memberikan sewa disebut *musta'jir* (orang yang menyewa atau penyewa), dan sesuatu yang diakad untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan) serta jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ujrah* (upah). Jasa atau pelayanan diperlukan karena

⁵ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali, 2013), h.255

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), h.315

manusia membutuhkan tenaga atau keahlian orang lain untuk memenuhi kebutuhannya.

1. Landasan dan Hukum Syariah

Ijārah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits. Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, dan As-Sunnah.

a. Al- Qur'an

وَأَبْلَغُ مَعْرُوفٍ أَتَيْتُمْ مَا سَلَّمْتُمْ إِذَا عَلَيَكُمْ جُنَاحٌ فَلَا أَوْلَدَ كُمْ تَسْتَرْضِعُونَ أَنْ أَرَدْتُمْ وَإِنْ.....
 ﴿٢٣٣﴾ بَصِيرَتُكُمْ لَنْ يَمَّا اللَّهُ أَنْ وَعَلَّمُوا اللَّهَ وَأَنْتَ

Artinya: “.....Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.(QS.Al-Baqarah:233).⁷

﴿٢٣٣﴾ أَلَا مِثْلُ الْقَوِيٍّ أَسْتَجِرَّتْ مِنْ خَيْرٍ أَسْتَجِرَّتْ يَتَابِتِ حَدُّهُمَا قَالَتْ

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang

⁷Departemen Agama RI, *Al-Baqarah:Al-Qur'an dan terjemahannya* (Semarang:CV Toha Putra,2005), h.29

paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".(QS.Al-Qashash:26).⁸

b. Al-Hadits

bahwa Rasulullah SAW, bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“berikanlah olehmu upah orang bayaran sebelum keringatnya kering”⁹

2. Rukun dan Syarat-syarat *Ijārah*

Ijārah merupakan bagian dari muamalah yang sering diaplikasikan dalam kehidupan sehari-hari. Pengertian muamalah adalah hubungan antara sesama manusia, maksudnya disini adalah hubungan antara penyewa dengan orang yang menyewakan harta benda dan lainnya. Dimana dalam kehidupan, manusia tidak dapat terlepas dari manusia lainnya untuk saling melengkapi dan membantu serta bekerjasama dalam suatu usaha. Oleh sebab itu, muamalah menyangkut hubungan sesama manusia dan kemaslahatannya, keamanan serta ketenteraman, maka pekerjaan ini harus dilakukan dengan tulus dan ikhlas oleh penyewa dan yang menyewakan. Rukun merupakan hal yang sangat esensial artinya bila rukun tidak terpenuhi atau salah satu diantaranya tidak sempurna (cacat), maka suatu perjanjian tidak sah (batal).

Para ulama telah sepakat bahwa yang menjadi rukun *ijārah* adalah:

- 1) *Aqid* (pihak yang melakukan perjanjian atau orang yang berakad),
- 2) *Ma'qud 'alaihi* (objek perjanjian atau sewa/imbalan),

⁸Departemen Agama RI, *Al-Qashash:Al-Qur'an dan terjemahannya* (Semarang:CV Toha Putra,2005), h.310

⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia,2001), h.123

3) Manfaat,

4) *Sighat*.¹⁰

Aqid adalah para pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang menyewakan atau pemilik barang sewaan yang disebut "*mu'ajjir*" dan pihak penyewa yang disebut "*musta'jir*" yaitu pihak yang mengambil manfaat dari suatu benda.

Para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap hukum artinya mampu. Dengan kata lain, para pihak hendaklah yang berakal dan dapat membedakan mana yang baik dan mana yang tidak baik. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak-anak yang belum dapat membedakan, maka akad itu tidak sah. Mazhab Imam Syafi'i dan Hanbali bahkan menambahkan satu syarat lagi yaitu, *baligh* (sampai umur dewasa). Menurut mereka, akad anak kecil sekalipun sudah dapat membedakan, dinyatakan tidak sah.

Ma'qud'alaihi adalah barang yang dijadikan objek sewa, berupa barang tetap dan barang bergerak yang merupakan milik sah pihak *mu'ajjir*. Kriteria barang yang boleh disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadaannya tetap utuh selama masa persewaan.

Manfaat yang dimaksud adalah manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu yang dibolehkan oleh syara' Seperti menyewa sawah untuk ditanami, menyewa rumah untuk didiami dan tidak melakukan sewa terhadap perbuatan maksiat. Manfaat dari objek yang akan disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari. Pengetahuan kedua belah pihak terhadap objek akad itu sendiri juga sangat menentukan adanya kerelaan kedua belah pihak.

¹⁰Wirdyaningsih, Gemala Dewi, dkk, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta:Kencana, 2005), h.115

Rukun *ijārah* yang terakhir adalah ***sighat***. *Sighat* terdiri dari dua yaitu ijab dan qabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan qabul adalah pernyataan penerimaan dari penyewa.

Ijārah juga mempunyai syarat-syarat tertentu, yang apabila syarat-syarat ini tidak terpenuhi, maka *ijārah* menjadi tidak sah. Syarat-syarat tersebut adalah:

- a. Kerelaan dari dua pihak yang melakukan akad *ijārah* tersebut,
- b. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan,
- c. Kegunaannya dari barang tersebut,
- d. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara'.¹¹

B. Jenis-Jenis *Ijārah*, Aplikasi Dalam Perbankan, Manfaat dan Resiko yang Harus Diantisipasi

Terdapat tiga jenis *ijārah* yaitu :

1. *Ijārah ‘Amal*

Ijārah ‘Amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga.¹²

¹¹ Ibid h.223

¹²Indri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta:Kencana,2015), h.235

2. *Ijārah ‘Ain*

Ijārah ‘Ain adalah jenis *ijārah* yang terkait dengan penyewaan asset/barang dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset/barang itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari asset/barang itu. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada ditangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain. Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (mu’ajjir) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (musta’jir). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (musta’jir) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

3. *Ijārah Muntahiyah bittamlik/ Wa ‘Iqtina*

Akad ini banyak digunakan oleh bank-bank syariah di Indonesia. *Ijārah muntahiyah bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.¹³

4. Aplikasi dalam perbankan

Bank-bank islam yang mengoperasikan produk *ijārah*, dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi, pada umumnya bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *ijārah muntahiyah bit-tamlik* karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta:Kencana, 2014), h.271-273

direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.

5. Manfaat dan Risiko yang Harus Diantisipasi

Manfaat dari transaksi *ijārah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun risiko yang mungkin terjadi dalam *ijārah* adalah sebagai berikut:

1. Nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja,
2. Rusak; aset *ijārah* rusak sehingga menyebabkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank,
3. Berhenti; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.¹⁴

C. Fitur dan Mekanisme Akad *Ijārah*

- a. Hak Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*), yaitu memperoleh pembayaran sewa dan/atau biaya lainnya dari penyewa (*musta'jir*) dan mengakhiri akad *ijārah* dan menarik objek *ijārah* apabila penyewa tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan.
- b. Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa antara lain, yaitu:
 1. Menyediakan objek *ijārah* yang disewakan,
 2. Menanggung biaya pemeliharaan objek *ijārah*,

¹⁴ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta:Kompas Gramedia, 2012), h.168-169

3. Menjamin objek *ijārah* yang disewakan tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.
- c. Hak penyewa (*musta'jir*), antara lain meliputi:
- 1) Menerima objek *ijārah* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan,
 - 2) Menggunakan objek *ijārah* yang disewakan sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan.
- d. Kewajiban penyewa antara lain meliputi:
- 1) Membayar sewa dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan,
 - 2) Mengembalikan objek *ijārah* apabila tidak mampu membayar sewa,
 - 3) Menjaga dan menggunakan objek *ijārah* sesuai yang diperjanjikan,
 - 4) Tidak menyewakan kembali dan/atau memindahtangankan objek *ijārah* kepada pihak lain.¹⁵
- e. Objek *ijārah* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan, antara lain:
- 1) Manfaat objek harus dapat dinilai,
 - 2) Manfaat objek harus dapat diserahkan penyewa,
 - 3) Manfaat objek harus bersifat tidak dilarang secara syariah,
 - 4) Manfaat objek dapat ditentukan dengan jelas,
 - 5) Spesifikasi objek harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya.
- f. Objek *ijārah*, antara lain :
- 1) Alat-alat berat (*heavy equipment*),
 - 2) Alat-alat kantor (*office equipment*),

¹⁵ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2004), h.127

- 3) Alat-alat foto (*photo equipment*),
- 4) Alat-alat medis (*medical equipment*),
- 5) Mesin-mesin (*machineries*),
- 6) Gedung (*building*),
- 7) Peralatan telekomunikasi atau satelit.¹⁶

g. Berakhirnya akad *ijārah* :

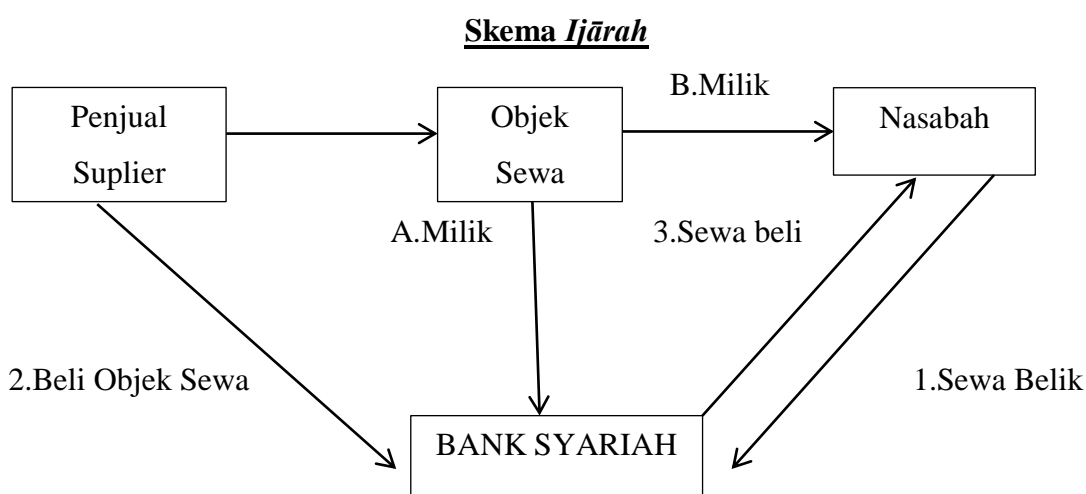
Ijārah merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau penyewa, kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan *ijārah* itu batal, antara lain:

- 1) Menurut Hanafiyah, *ijārah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad *ijārah* hanya hak manfaat, maka hak ini tidak dapat diwariskan karena warisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Sedangkan Jumhur Ulama berpendapat *ijārah* tidak batal karena kematian salah satu pihak yang berakad. Sifat akad *ijārah* adalah akad lazim (mengikat para pihak) seperti halnya dengan jual beli. *Ijārah* merupakan *milkiyah al-manfa'ah* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan,
- 2) Pembatalan akad *ijārah*, yaitu mengakhiri akad *ijārah* atas kesepakatan kedua belah pihak. Diantara penyebabnya adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu,
- 3) Sesuatu yang disewakan hancur, rusak atau mati misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur. Jika barang yang disewakan kepada penyewa

¹⁶ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta:Rajawali, 2014), h.52

musnah, pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur dan yang menanggung resiko adalah pihak yang menyewakan,

- 4) waktu perjanjian akad *ijārah* telah habis, kecuali ada uzur atau halangan. Apabila *ijārah* telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula.¹⁷



Gambar 1 : Skema *Ijārah*

D. Fatwa-fatwa DSN-MUI tentang Akad *Ijārah*

Ada beberapa Fatwa DSN-MUI berkenaan dengan akad *ijārah* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *ijārah*. Fatwa-fatwa DSN-MUI tersebut yang telah dikeluarkan adalah :

1. Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*

Pertama: Rukun dan Syarat *Ijārah*

¹⁷Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta:AMZAH, 2013), h.338

- a. *Sighat ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak,
- b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) terdiri atas pemberi sewa/jasa, dan penyewa,
- c. Objek akad *ijārah*, yaitu : manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

Kedua: Ketentuan Objek *Ijārah*

- a. Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa,
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak,
- c. Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan),
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah,
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa,
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya,
- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai pembayaran manfaat,
- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak,
- i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.

Ketiga: Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah*

- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa :
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan,
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang,
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak),
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan,
 - c. Jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁸

2. Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Ijārah Muntahiyah Bitamlik*

Pertama: Ketentuan Umum

Akad *ijārah muntahiyah bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijārah* (Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijārah muntahiyah bittamlik*,

¹⁸ Ibid, h.266

2. Perjanjian untuk melakukan akad *ijārah muntahiyah bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijārah* ditandatangani,
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua: Ketentuan tentang *Ijārah Muntahiyah Bittamlik*

1. Pihak yang melakukan *ijārah muntahiyah bittamlik* harus melaksanakan akad *ijārah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual-beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijārah* selesai,
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijārah* hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijārah* selesai.

Ketiga: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keempat: Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁹

¹⁹ Ibid, h.268

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Umum Perusahaan

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam tahun tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.²⁰

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 4,3 juta nasabah melalui 457 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan Bank Muamalat Indonesia (BMI) didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online di seluruh Indonesia, 1996 ATM, serta 95.000 merchant debit. Bank Muamalat Indonesia (BMI) saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan *Malaysia Electronic Payment System* (MEPS) sehingga layanan Bank Muamalat Indonesia (BMI) dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Selain itu Bank Muamalat memiliki produk *shar-e gold* dengan teknologi *chip* pertama di Indonesia yang dapat digunakan di 170 negara dan bebas biaya diseluruh merchant berlogo visa. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* (memenuhi) terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat

²⁰Bank Muamalat, <http://Bank Muamalat.co.id>

hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 *award* bergengsi yang diterima oleh Bank Muamalat Indonesia (BMI) dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai *Best Islamic Bank in Indonesia* 2009 oleh *Islamic Finance News* (Kuala Lumpur), sebagai *Best Islamic Financial Institution in Indonesia* 2009 oleh *Global Finance* (New York) serta sebagai *The Best Islamic Finance House in Indonesia* 2009 oleh *Alpha South East Asia* (Hong Kong).

B. Visi, Misi dan Tujuan Berdirinya Bank Muamalat Indonesia

1. Visi

Menjadi Bank Syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi pasar rasional.

2. Misi

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.²¹

C. Pembagian Tugas dan Struktur Organisasi di Bank Muamalat

Dalam menciptakan suasana kerja yang terorganisir secara sistematis dan terpadu, perlu adanya rencana kerja yang terarah serta pelaksanaan rencana kerja yang benar-benar membidangi kerja. Untuk itu perlu adanya struktur organisasi dan

²¹Bank Muamalat, <http://Bank Muamalat.co.id>

pembagian tugas karena dengan adanya struktur organisasi dan pembagian tugas yang jelas dan nyata akan menciptakan suatu ketegasan dan pembatasan tanggung jawab bagi masing-masing bagian mulai dari pimpinan sampai dengan bawahannya. Sehingga dengan adanya pembatasan tersebut para pelaksana kewajiban akan dapat melaksanakan tugasnya dengan baik.²²

Uraian tugas pada PT. Bank Muamalat Cabang Medan :

1. Manajer bisnis

Sebagai manajer bisnis memiliki tugas membawahi seluruh bagian yang ada dan bertanggung jawab atas segala kegiatan yang menyangkut perkembangan dan kelangsungan hidup banknya serta yang terpenting adalah menetapkan berbagai kebijakan-kebijakan dan pengambilan keputusan-keputusan demi kemajuan Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

2. Manajer Operasional

Tugas :

- a. Mengkoordinasikan pekerjaan dan staff di area *customer service*, kas dan penata jasa agar menciptakan hasil yang optimal,
- b. Menekan tingkat kesalahan pada titik nol, melalui *review*, pengarahan dan pemberian training dengan mengacu pada prosedur,
- c. Menciptakan suasana kerja yang harmonis dengan sesama karyawan, atasan dan bagian lainnya,
- d. Menciptakan sistem pendukung operasional yang tangguh sehingga mampu memberikan pelayanan yang cepat, aman dan memuaskan bagi nasabah,

²²Bank Muamalat, <http://Bank Muamalat.co.id>

- e. Mengatasi permasalahan yang terjadi di area operasional dengan mengacu pada prosedur,
- f. Bertanggungjawab terhadap seluruh kegiatan operasional cabang. Bertanggungjawab terhadap berbagai bentuk laporan, seperti transaksi harian, rekening nasabah dan neraca.

3. Residence auditor

Tugas :

- a. Melakukan pengecekan atas kebenaran dan kelengkapan,
- b. Bertanggungjawab melaporkan hasil temuan *zero defect* ke kantor pusat sebulan sekali,
- c. Melakukan *cash count* di *teller* dan ruang main vault sebulan sekali,
- d. Melakukan *stock opname* terhadap barang-barang persediaan sebulan sekali,
- e. Memastikan pelaksanaan tugas-tugas dibagian operasi sesuai prosedur yang berlaku,
- f. Bertanggungjawab melakukan pemeriksaan ulang secara *random* terhadap data pada *statement Rekening Koran* sebelum dikirim dan dibuat laporan berita acara pemeriksaannya,
- g. Memeriksa dan *memfiling proof sheet* diseluruh bagian.²³

4. Umum dan Personalia

Tugas :

- a. Tugas umum adalah melaksanakan aktivitas pemasaran pada umumnya sesuai dengan kebutuhan calon nasabah dalam memasarkan produk dan jasa *non bank* berikut pengawasan dan pelayanan nasabah,

²³Bank Muamalat, <http://Bank Muamalat.co.id>

- b. Tugas harian adalah melayani segala pembelian kebutuhan dan keperluan kantor serta pencatatan transaksi yang dilakukan dengan bagian yang terkait, melakukan penginputan dan pembebanan biaya yang terjadi dalam aktivitas sehari-hari dan biaya-biaya transaksi yang terkait dengan Rekening Antar Bagian Umum, melakukan pemeriksaan terhadap laporan *security* setiap awal hari kerja, memeriksa kesiapan dan keberadaan kendaraan kantor setiap hari kerja, melakukan pengkoordinasian terhadap penggunaan kendaraan kantor dalam kegiatan operasi perusahaan sehari-hari, melakukan koordinasi dengan jajaran *non banking* bila dianggap perlu, melakukan pengawasan terhadap kondisi kebersihan kantor, mem-*back up* semua bagian dalam melaksanakan tugasnya masing-masing, mengontrol penggunaan fasilitas kantor yang ada dengan pihak-pihak yang terkait dan upaya efisiensinya, bertanggungjawab untuk menyimpan dan mengadministrasikan catatan persediaan kartu ATM dan melakukan tugas yang diinstruksikan langsung Manajer Operasional dalam kaitannya dengan sarana logistik,
- c. Tugas mingguannya adalah melakukan pengecekan terhadap kondisi gedung kantor baik gedung kantor cabang dan kantor kas, melakukan pengecekan terhadap *security* pada pelaksanaan tugas malam hari, memastikan bahwa alarm kantor berfungsi dengan baik, memastikan sistem CCTV berfungsi dengan baik, melakukan pengecekan terhadap seluruh jaringan komputer dan komunikasi dalam keadaan baik dan aman, melakukan perawatan terhadap peralatan kantor yang tiba masa perawatannya, melakukan kontrol dan perawatan terhadap kantor secara mendetail, melakukan pembebanan alat tulis kantor dan barang cetakan yang telah dipakai, melakukan pembebanan pengadaan persediaan barang dan alat

tulis kantor yang stoknya telah menipis dan melakukan administrasi stok materai ke Kantor Pos dalam hal persediaan materai tempel menipis,

- d. Tugas bulanan adalah melakukan respon atas Rapat Anggota Komisariat(RAK), baik dari pusat maupun kantor cabang lainnya, melakukan pembayaran listrik, telepon dan air untuk kantor cabang, kantor cabang, kantor kas dan rumah dinas, melakukan pembebanan dalam biaya-biaya rutin dalam operasional perusahaan, melakukan maintenance/arsip uang muka biaya, melakukan pembebanan alat tulis kantor (ATK) dan barang cetakan sekaligus melakukan penghitungan secara menyeluruh dan pencatatan barang yang kurang, meminta penyelesaian uang muka kepada seluruh bagian yang terkait, membuat laporan proofsheets untuk beberapa sub-sub ledger tertentu yang telah direkomendasikan oleh Manajer Operasional dan penanggungjawab ATM.

5. Support Pembiayaan

Tugas :

- a. Tugas hariannya adalah proses *dropping* seluruh segmentasi, menerima, menyimpan, mengeluarkan file pembiayaan dan dokumentasi dari *loan document* dan *safe keeping*, memperbaharui file pembiayaan dari *loan document* dan *safe recorder*, penanggungjawab dokumen pembiayaan cabang, pembantu tugas harian saksi legal dan sebagai sekretaris,²⁴

²⁴ dropping = pencairan dana pembiayaan

proof sheet = lembar penguji yang digunakan untuk mempermudah kebenaran pembukuan

loan document = dokumen pinjaman

safe keeping = brankas

safe keeping = kotak simpanan

- b. Tugas bulanan adalah membuat laporan realisasi droping, membuat laporan *loan document* dan *safe keeping*, membuat laporan reminder sertifikat jatuh tempo, membuat laporan nominatif pembiayaan.

6. Sekretaris

Tugas :

- a. Tugas pokok adalah membantu keperluan administrasi *Business Manager*, mempersiapkan surat-menyurat *intern* dan *ekstern* kantor cabang, menerima dan *filing* surat-surat dari pihak *ekstern*, mengatur jadwal kegiatan *Business Manager*. Memonitor surat/memo masuk yang belum di *follow up*,
- b. Tugas mingguan adalah mencatat hasil agenda rapat cabang atau atas permintaan *Business Manager*,
- c. Tugas bulanan adalah me-review surat-surat *intern* maupun *ekstern*.

7. Customer Service

Tugas :

- a. Melayani nasabah dalam aplikasi pembukaan dan penutupan (tabungan, giro, deposito),
- b. Melayani dan menyelesaikan keluhan nasabah dengan segera dan benar.²⁵

8. Teller

Tugas :

- a. Melayani penyetoran dan pembayaran tunai sehubungan transaksi.

²⁵Bank Muamalat, <http://Bank Muamalat.co.id>

- b. Melakukan pembayaran dan penerimaan yang berhubungan dengan pembayaran biaya bank, biaya personalia dan umum melalui *counter* bank.
- c. Menyusun daftar penerimaan dan pengeluaran uang tunai dan melakukan pencocokan saldo dengan fisik uang dan saldo pada neraca harian.

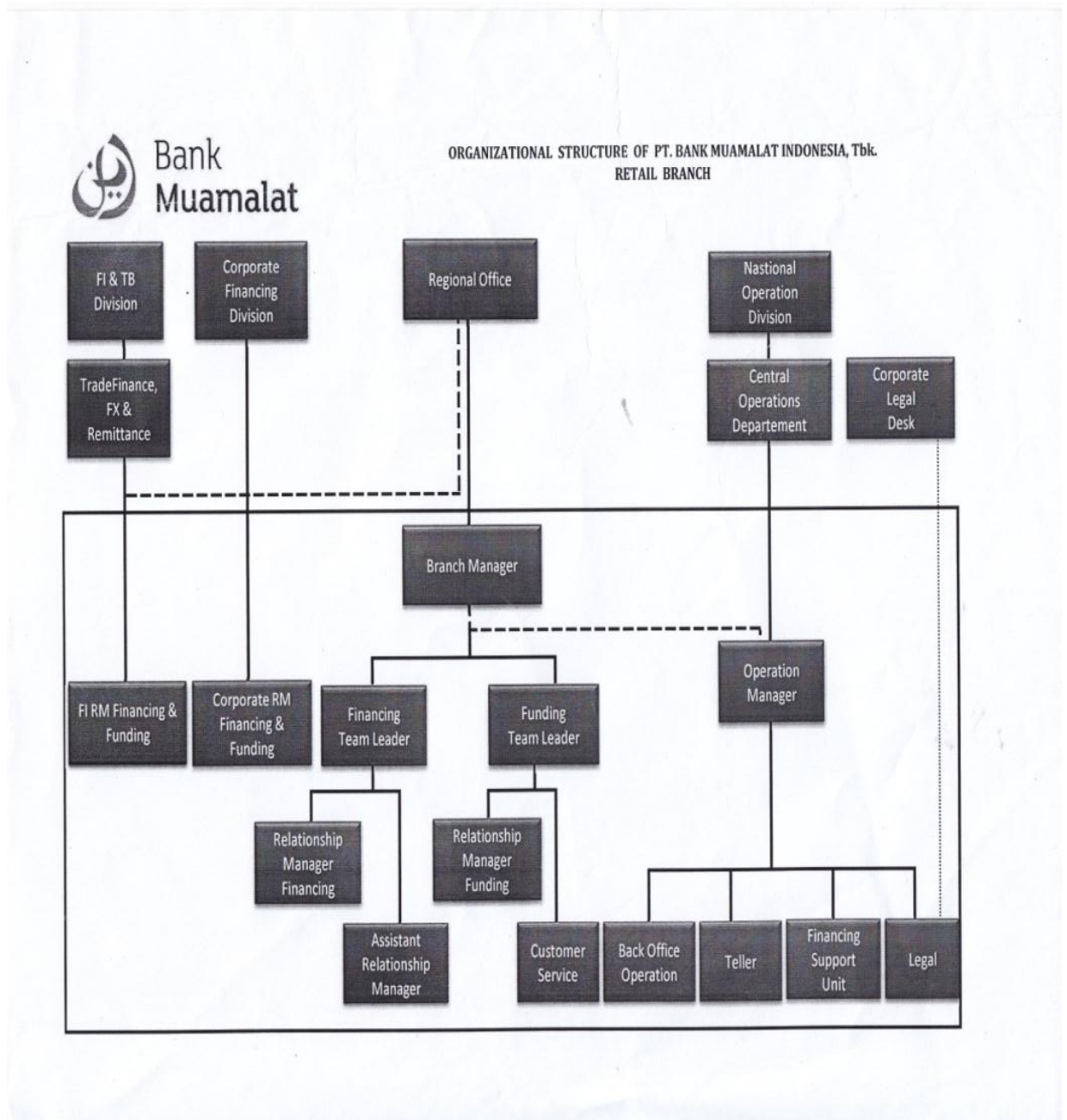
9. Personalia *Back Office*

Tugas :

- a. *Checker* seluruh transaksi dan otorisasi transaksi harian *Back Office/Devisa* dengan limit maksimum sebesar Rp. 150.000.000.
- b. Memberikan pelayanan yang baik kepada seluruh nasabah.
- c. Bertanggungjawab dan memonitor aktivitas *Back Office* agar berjalan dengan baik.²⁶

²⁶Bank Muamalat, <http://Bank Muamalat.co.id>

Struktur Organisasi



D. Lokasi Bank Muamalat Cabang Medan

PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan berlokasi di Jalan Balai Kota No. 10 D-E diantara Bank Mandiri Cabang Balai Kota dan Mandiri Western Union. Dan di depannya terdapat Merdeka Walk tepatnya di Lapangan Merdeka Medan.

²⁷Bank Muamalat Cabang medan

Bank Muamalat memiliki dua buah kantor cabang pembantu dan empat buah kantor kas yang membantu aktivitas bank dalam mengembangkan sayapnya khusus pada kota Medan, yang terdiri dari Kantor Kas Serdang yang terletak di Jalan Prof. H.M. Yamin SH No.305 Medan, Kantor Kas Gelugur yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 47C Medan dan Kantor Kas S.M. Raja yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 36 Medan.²⁸

E. Produk-produk Bank Muamalat Indonesia

BMI merupakan bank syariah yang memiliki produk-produk pada penghimpunan dana dan pembiayaan. Berikut ini adalah produk-produk yang terdapat di Bank Muamalat Indonesia, ialah:

1. Giro Muamalat *Attijary*

Giro muamalat *attijarry* adalah sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah perorangan maupun non-perorangan yang didukung oleh fasilitas *cash management*.

2. Giro Muamalat Ultima

Giro muamalat ultima adalah giro berbasis akad *mudharabah* yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif.

3. Tabungan Muamalat.

Tabungan muamalat adalah bentuk simpanan syariah dalam mata uang rupiah dalam meringankan transaksi keuangan nasabah dan memberi akses yang mudah.

²⁸Data Bank Muamalat

4. Tabungan Muamalat Dollar

Tabungan muamalat dolar adalah simpanan syariah dalam denominasi *valuta asing* US dollar dan singapura dollar yang diajukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam.

5. Tabungan Haji Arafah

Tabungan haji arafah adalah tabungan haji dalam mata uang rupiah yang di khususkan bagi masyarakat muslimindonesia yang berencana menunaikan ibadah haji.

6. Tabungan Muamalat Umroh

Tabungan muamalat umrah adalah tabungan haji dalam mata uang rupiah yang di khususkan bagi yang ingin berencana menunaikan ibadah haji.

7. TabunganKu

Tabunganku adalah tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau bagi semua kalangan masyarakat serta bebas biaya administrasi.

8. Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan ib muamalat prima adalaah tabungan prioritas yang didesain bagi nasabah yang ingin mendapatkan bagi hasil yang tinggi bahkan setara dengan deposito.

9. Deposito *Mudharabah*

Deposito *mudharabah* adalah deposito syariah dalam mata uang rupiah dan *US dollar* yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi masyarakat

10. KPR Muamalat Ib

KPR Muamalat ib adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah, apartemen, ruko, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain.

11. Auto Muamalat

Automuamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki kendaraan bermotor, produk ini adalah kerjasama bank muamalat dengan *al-ijārah Indonesia finance* (ALIF).

12. Pembiayaan Umroh Muamalat

Pembiayaan umroh muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian anda untuk beribadah umroh dalam waktu yang segera.

13. Pembiayaan kepada Anggota Koperasi karyawan /guru/PNS

Pembiayaan ini adalah pembiayaan konsumtif yang diperuntukkan bagi beragam jenis pembelian konsumtif kepada karyawan/guru/PNS melalui koperasi.

14. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha Anda sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha Anda akan terjamin.²⁹

15. Pembiayaan Modal Kerja LKM Syariah (BPRS/BMT/Koperasi)

Pembiayaan Modal Kerja Lembaga Keuangan Mikro (LKM) Syariah adalah produk pembiayaan yang ditujukan untuk LKM Syariah (BPRS/BMT/Koperasi) yang hendak meningkatkan pendapatan dengan memperbesar portofolio pembiayaannya kepada Nasabah atau anggotanya (*end-user*).

16. Pembiayaan Rekening Koran Syariah

²⁹Data Bank Muamalat

Pembiayaan Rekening Koran Syariah adalah produk pembiayaan khusus modal kerja yang akan meringankan usaha Anda dalam mencairkan dan melunasi pembiayaan sesuai kebutuhan dan kemampuan.

17. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha Anda sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah Anda susun.

18. Pembiayaan hunian syariah bisnis

Pembiayaan hunian syariah bisnis adalah produk pembiayaan yang membantu usaha anda untuk membeli, membangun ataupun merenovasi property maupun pengalihan *take-over* pembiayaan property dari bank lain untuk kebutuhan bisnis anda.³⁰

³⁰*Data Bank Muammalat*

BAB IV

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Konsep dan Aplikasi Akad *Ijārah* di Bank Muamalat Cabang Medan

1. *Ijārah*

Adalah perjanjian antara bank (*mu'ajjir*) dengan nasabah (*musta'jir*) sebagai penyewa suatu barang milik bank dan bank mendapatkan imbalan jasa atas barang yang disewakannya.

Jenis *ijārah* yang dipakai oleh Bank Muamalat TBK Cabang Medan adalah *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

2. *Ijārah Muntahiyah Bittamlik*

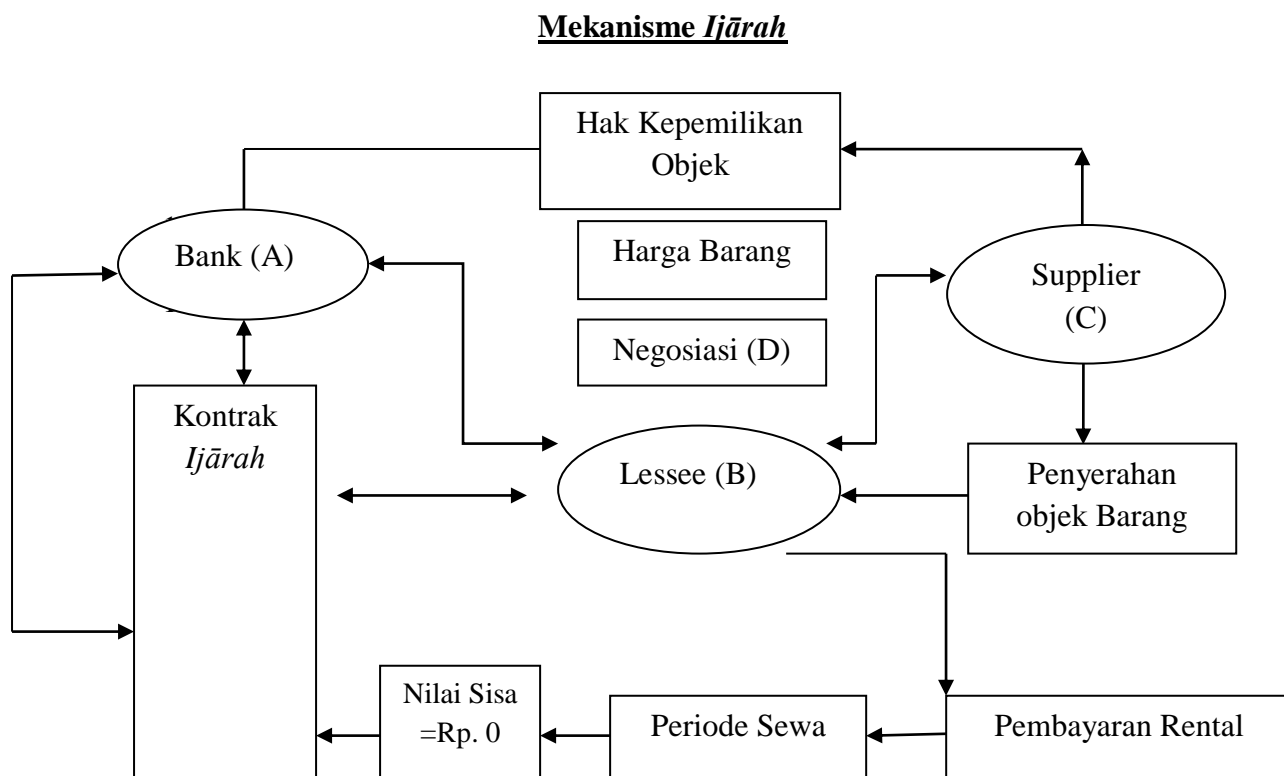
Adalah perjanjian antara Bank (*mu'ajjir*) dengan nasabah sebagai penyewa. *Musta'jir*/penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa selama masa sewa berakhir penyewa mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut.³¹

Persyaratan Administratif untuk Pengajuan :

1. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu,
2. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga,
3. Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta,
4. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah),
5. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan),
6. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir,
7. Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir,

³¹ Data Bank Muamalat

8. Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional),
9. Fotocopy dokumen bangunan yang akan disewakan dan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.³²



Gambar 3: Mekanisme *Ijārah*

1. Nasabah (B) mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis kepada bank (A) terhadap objek yang dimiliki supplier (C),
2. Membuat akad *ijārah* antara bank dan nasabah terhadap objek sewa,
3. Bank membeli objek sewa dari supplier,
4. Bank mencatat objek sewa dalam aktiva *ijārah*,
5. Bank menyewakan objek sewa kepada nasabah,

³² Bank muamalat

6. Nasabah membayar uang sewa kepada bank,
7. Pembayaran sewa dilakukan sesuai jangka waktu pembiayaan,
8. Periode pembayaran sewa dilakukan sampai nilai buku objek sewa adalah nol,
9. Pada saat harga buku objek sewa sama dengan nol, objek sewa dihibahkan kepada nasabah.
10. Bank dan nasabah menandatangani akad hibah objek sewa dari bank kepada nasabah.³³

Dalam aplikasi, Bank Muamalat melaksanakan satu kali akad yaitu akad *ijārah*. Dalam hal ini menyatakan Bank Muamalat memberikan jasa untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Pada akad ini mencantumkan 9 pasal yaitu :

1. Pada pasal 1. Pasal ini berisi tentang cara realisasi dan *dropping* pembiayaan, bahwa kesepakatan kedua belah pihak yang didasari dengan kepercayaan, ketakwaan, dan amanah,
2. Pada pasal 2. Pasal ini membahas tentang harga dan jasa yang disewakan. Biaya yang diberikan oleh bank diperuntukan untuk apa oleh nasabah,
3. Pada pasal 3. Pasal ini membahas mengenai jangka waktu pembiayaan, nasabah memilih waktu yang diperlukan untuk melunasi pembiayaan yang terdiri dari angsuran harian, mingguan, dan bulanan,
4. Pada pasal 4. Pasal tentang cara dan jumlah pembayaran, berapa jumlah setiap angsuran yang dibayarkan oleh nasabah dan bagaimana caranya dibayar secara tunai di bank atau dana dijemput dari petugas yang menangani pembiayaan ini,
5. Pada pasal 5. Pasal ini tentang premi asuransi pembiayaan. Premi asuransi ini juga sebagai jaminan jika terjadi tidak tertagih pengembalian pembiayaan yang

³³ Bank Muamalat

disebabkan nasabah meninggal dunia. Dimana bank bekerja sama dengan PT. Asuransi dengan membayar satu kali premi. Kegunaan dari premi ini untuk membebaskan ahli waris nasabah dari kewajiban mengembalikan pembiayaan dari bank,

6. Pada pasal 6. Berisi tentang jaminan pembiayaan. Jaminan ini untuk menjaga amanah dimana spesifikasi bentuk jaminan dilaporkan,
7. Pada pasal 7. Mengenai cidera janji dan sanksi. Menjelaskan tentang situasi nasabah yang dinyatakan cidera janji dan menjeleaskan tentang sanksi yang diterima nasabah,
8. Pada pasal 8. Berisikan tentang biaya administrasi yang dibebankan pada nasabah,
9. Pasal 9. Berisi tentang penyelesaian.

Di PT. Bank Muamalat Cabang Medan transaksi *ijārah* belum begitu terlaksana penuh karena dalam prakteknya agak sulit dilapangan karena umumnya pembiayaan di PT. Bank Muamalat Cabang Medan penentuan akad menyusul setelah kita tahu keinginan nasabah (*tailor made*) dan akad dipilih dari sisi kemudahan pembayaran nasabah. Akhirnya *ijārah* pada prakteknya di Bank Muamalat Cabang Medan pada penerapannya beralih pada Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah.³⁴

Akan tetapi *ijārah muntahia bittamlik* (IMBT) di Bank Muamalat TBK Cabang Medan telah disatukan/digabungkan ke dalam produk KPR Muamalat iB. Didalam produk KPR Muamalat iB. IMBT diganti dengan produk lain tetapi memiliki Prinsip akad yang sama dengan Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT) yaitu Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

³⁴ Data Bank Muamalat Cabang Medan

3. *Ijārah Musyarakah Muntanaqisah*

Produk ini memungkinkan nasabah bank untuk memiliki suatu aset dengan cara mencicil. Metodenya sama dengan *diminishing musyarakah*. Dalam hal ini yang terjadi adalah bahwa nasabah memerlukan jasa *ijārah musyarakah muntanaqisah* tersebut karena nasabah hanya memiliki sebagian dari dana yang diperlukan untuk membeli aset tersebut.

Untuk menutupi kekurangannya, nasabah mengharapkan bank menyediakan sisa dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya dengan membuat perjanjian *musyarakah* dengan bank. Dibawah konsep ini, bank dan nasabah membuat suatu *joint fund* untuk membeli aset tersebut. Dengan bersama-sama membeli aset tersebut, maka aset tersebut dimiliki bersama oleh bank dan nasabah. Selanjutnya aset tersebut disewakan kepada nasabah dengan harga sewa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Oleh karena nasabah bermaksud untuk memiliki aset itu pada akhir masa sewanya, bagian nasabah yang diserahkan kepada bank dimaksudkan sebagai kontribusi nasabah untuk menebus harga aset itu. Metode ini sangat cocok untuk keperluan pembiayaan pembelian rumah dan untuk digunakan sebagai alternatif cara mengganti kredit pembelian rumah yang diberikan secara konvensional. Aplikasi *musyarakah muntanaqisah* dalam KPR Muamalat iB adalah sebagai berikut.³⁵

KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun

³⁵ Data Bank Muamalat Cabang Medan

pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi.

Tujuan :

1. Pembelian *property ready stock* ataupun *indent*, berupa :
 - a. Rumah tinggal,
 - b. Rumah Susun,
 - c. Apartemen,
 - d. Condotel.
2. Pembangunan (Rumah)
3. Renovasi (Rumah)
4. *Take Over* KPR dari bank lain (Bank Konvensional maupun Bank Syariah)

Mannfat :

1. Memberikan kepastian dan kenyamanan angsuran yang tetap pembiayaan lunas,
2. Memberikan keringanan dalam uang muka dan kemudahan persyaratan,
3. Memberikan keringanan bebas biaya pinalti saat pelunasan di percepat.

Peruntukkan :

Perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau *profesional* pada saat jatuh tempo pembiayaan.³⁶

Fitur Unggulan :

1. Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun,
2. Uang muka ringan minimal 10%,

³⁶ Data Bank Muamalat Cabang Medan

3. Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan,
4. Plafond hingga Rp 25 miliar,
5. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda,
6. Dapat digunakan untuk :
 - a. Pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas,
 - b. Take over kpr/pembiayaan sejenis dari bank lain,
7. Nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah.

Fitur Umum :

1. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa),
2. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*),
3. Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau *professional*,
4. Untuk akad *murabahah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank,
5. Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia,
6. Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat.³⁷

Persyaratan Calon Nasabah :

1. Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan atau sudah menikah,
2. Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan :

³⁷ Data Bank Muamalat Cabang Medan

- a. pegawai : 55 tahun atau belum pension
 - b. Wiraswata : 60 tahun
- 3. Status Karyawan tetap (minimal telah 1 tahun)
- 4. Pengakuan Penghasilan :
 - a. Gaji Pokok : 100% x nilai gaji pokok
 - b. Tunjangan Tetap : 100% x tunjangan tetap
 - c. Tunjangan Tidak Tetap : 50% x rata-rata tunjangan selama 3 bulan.
 - d. Gaji Pasangan : 100% x nilai gaji pokok
- 5. Cash Ratio
 - a. Pendapatan < Rp 5 juta : 35% dari pendapatan
 - : 70% dari Disposable Income
 - b. Pendapatan = Rp 5 juta-10 juta : 40% dari pendapatan
 - : 75% dari Disposable Income
 - c. Pendapatan > Rp 10 juta : 50% dari pendapatan
 - : 80% dari Disposable Income

Persyaratan Administratif untuk Pengajuan :

1. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu,
2. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga,
3. Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta,
4. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah),
5. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan),
6. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir,
7. Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir,

8. Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan *profesional*),
9. Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.³⁸

B. Problematika Produk *Ijārah* di Bank Muamalat Cabang Medan

Problematika yang dimaksud adalah masalah kenapa produk *ijārah* terutama *ijārah muntahiya bittamlik* (IMBT) di bank muamalat cabang medan tidak berjalan dengan baik dilapangan sehingga PT. Bank Muamalat menggantikannya dengan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Dari wawancara yang saya lakukan pada salah satu pegawai bank muamalat yang bertugas di bagian *Acount Officer* (AO), sebagai berikut :

1. kenapa akad *ijārah* di PT. Bank Muamalat Cabang Medan ini tidak berjalan dengan baik ?

Jawab :

- a. Karena banyak kalangan masyarakat yang tidak tahu akad *ijārah* itu apa,
- b. Kurangnya promosi pada akad *ijārah* ini, sehingga masyarakat lebih ke *murabahah* untuk masalah pembiayaan,
- c. Cara perhitungan cicilan bagi nasabah perbulan agak rumit, contohnya akad *ijārah*, penentuan cicilan perbulannya tidak tetap mengikuti keadaan pasaran diluar, sedangkan akad *murabahah* penentuan cicilan perbulannya tetap,
- d. Objek *ijārah* atau benda yang disewakan sepenuhnya dibeli oleh pihak bank setelah itu baru disewakan kepada nasabah.

³⁸Wawancara dengan Raras selaku Acount Officer pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan pada tanggal 28 Maret 2016

2. Kenapa akad *ijārah muntahiyah bittamlik* (IMBT) diganti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) ?

Jawab :

- a. Karena produk *ijārah muntahiyah bittamlik* (IMBT) tidak berjalan dengan baik dilapangan,
- b. Kalau *ijārah* benda yang disewakan sepenuhnya dibeli oleh pihak bank sedangkan *musyarakah mutanaqisah* nasabah hanya memiliki sebagian dari dana yang diperlukan untuk membeli aset tersebut. Untuk menutupi kekurangannya, nasabah mengharapkan bank menyediakan sisa dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya dengan membuat perjanjian *musyarakah* dengan bank. Dengan bersama-sama membeli aset tersebut, maka aset tersebut dimiliki bersama oleh bank dan nasabah. Selanjutnya aset tersebut disewakan kepada nasabah dengan harga sewa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Oleh karena nasabah bermaksud untuk memiliki aset itu pada akhir masa sewanya, bagian nasabah yang diserahkan kepada bank dimaksudkan sebagai kontribusi nasabah untuk menebus harga aset itu. Metode ini sangat cocok untuk keperluan pembiayaan pembelian rumah dan untuk digunakan sebagai alternatif cara mengganti kredit pembelian rumah yang diberikan secara konvensional.³⁹

³⁹Wawancara dengan Raras selaku Account Officer pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan pada tanggal 28 Maret 2016

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Pada kesimpulan pembahasan tentang “Konsep dan Aplikasi Akad *Ijārah* Pada PT.Bank Muamalat Cabang Medan” dapat disimpulkan bahwa:

1. *Pengertian ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri. Transaksi *ijārah* didasarkan pada adanya perpindahan manfaat. *Ijārah* merupakan salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka panjang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Bank dapat menetapkan harga sewa yang lebih fleksibel dan kompetitif kepada nasabah.
2. Konsep dan aplikasi akad *ijārah* pada Bank Muamalat adalah sebagai berikut :
 - a. Nasabah (B) mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis kepada bank (A) terhadap objek yang dimiliki supplier (C),
 - b. Membuat akad *ijārah* antara bank dan nasabah terhadap objek sewa,
 - c. Bank membeli objek sewa dari supplier,
 - d. Bank mencatat objek sewa dalam aktiva *ijārah*,
 - e. Bank menyewakan objek sewa kepada nasabah,
 - f. Nasabah membayar uang sewa kepada bank,
 - g. Pembayaran sewa dilakukan sesuai jangka waktu pembiayaan,
 - h. Periode pembayaran sewa dilakukan sampai nilai buku objek sewa adalah nol,

- i. Pada saat harga buku objek sewa sama dengan nol, objek sewa dihibahkan kepada nasabah
 - j. Bank dan nasabah menandatangani akad hibah objek sewa dari bank kepada nasabah.
3. Problematika produk *ijārah* di PT. Bank Muamalat Cabang Balai Kota Medan adalah
- a. Karena banyak kalangan masyarakat yang tidak tahu akad *ijārah* itu apa,
 - b. Kurangnya promosi pada akad *ijārah* ini, sehingga masyarakat lebih ke *murabahah* untuk masalah pembiayaan,
 - c. Cara perhitungan cicilan bagi nasabah perbulan agak rumit, contohnya akad *ijārah*, penentuan cicilan perbulannya tidak tetap mengikuti keadaan pasaran diluar, sedangkan akad *murabahah* penentuan cicilan perbulannya tetap,
 - d. Objek *ijārah* atau benda yang disewakan sepenuhnya dibeli oleh pihak bank setelah itu baru disewakan kepada nasabah.

B. Saran

Setelah melaksanakan kegiatan riset di PT. Bank Muamalat cabang Medan, penulis telah melihat langsung kegiatan-kegiatan yang dilakukan perusahaan. Khususnya dibagian *Accounting Officer* yang bertugas menganalisa calon debitur yang ingin melakukan pembiayaan.

Setelah melakukan penjelasan-penjelasan maka penulis memberikan beberapa saran, yaitu:

1. Bank Muamalat harus lebih meningkatkan dana sosial agar nasabah yang tidak mampu, sekalipun dapat melakukan pembiayaan yang sama namun tidak dipungut imbalan apapun. Sehingga tidak hanya nasabah yang mampu saja yang dapat menikmati produk ini. Hal ini dapat menciptakan keadilan bagi setiap lapisan masyarakat;
2. Dewan Syariah Nasional lebih meningkatkan perhatian kepada lembaga keuangan syariah dan bank syariah. Dalam membuat pedoman harus juga melihat kemampuan Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Hal ini agar semua LKS baik bank maupun *non* Bank dapat mengikuti pedoman tersebut tanpa merasa terbebani;
3. Bagi para mahasiswa diharapkan banyak menggali ilmu lagi, baik dengan cara datang ke perpustakaan dan lain sebagainya karena apabila kita hanya mendapat ilmu dari bangku kuliah itu belum seberapa untuk dilingkungan dunia kerja.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Bahar, zainul, *Bank Muamalat: Sebuah Mimpi Harapan dan Kenyataan*, Jakarta: Bening Publising, 2006
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ihsan, Ghufron, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010
- Indri, *Hadis Ekonomi*, Jakarta: Prenada Media, 2015
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011
- Karim, Adiwarmarman, *Bank Islam Analisis dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali, 2013
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Amzah, 2013
- Rivai, Veithzal, *Bank and Financial Institution Manajement*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007
- Sholihin, Ahmad Ifham, *Ekonomi syarariah*, Jakarta: PT. Gramedia pustaka, 2010
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2014
- Soemitra, Andre. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014
- Wangsawidjaja, A., *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Kompas Gramedia, 2012
- www.bankmuamalat.co.id
- Wawancara dengan Raras selaku Acount Officer pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Medan pada tanggal 28 Maret 2016

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di kota Langsa pada tanggal 31 Mei 1996. Orang tua penulis bernama H.Abdullah (Ayahanda) dan HJ.Nuraini Gultom (Ibunda).Penulis anak ke-3 dari 4 bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SDN 028288 Binjai, tingkat SLTP di SMP Negeri 11 Binjai, dan tingkat SLTA di SMA Negeri 6 Binjai. Kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatra Utara Medan Mulai tahun 2013 mengambil jurusan Perbankan Syariah pada program Diploma III, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara (FEBI UIN-SU).

Pada masa menjadi mahasiswa, penulis mengikuti aktivitas kemahasiswaan, antara lain pernah bergabung sebagai anggota HMI (Himpunan Mahasiswa Islam).